

浅谈基于营改增后的房地产企业税收筹划

胡璇

普民环保科技有限公司，山东省青岛市，266000；

摘要：全国范围的营改增试点推广工作开始于2016年5月1日，涵盖了金融业、生活服务业、房地产等多个行业。在实行营改增税收改革后，我国房地产企业的税制产生了很大的变化，税金缴纳和之前相比也有很大不同。本文将房地产行业的税收筹划作为中心，针对营改增前后房地产业的税收变化进行了深入的分析，最后针对税收筹划水平的提高制定了相应的解决措施。

关键词：营改增；房地产企业；税收筹划

作者简介：胡璇（1978-），女，汉族，浙江省诸暨县，本科，财务经理，中级经济师。

在营改增政策实施以后，房地产的税收成本可能会明显提高，因此需要结合房地产行业的市场推测和结构性减税政策，科学的使用进项税额抵扣的方法来降低这一不利影响。对于税务核算转化、税收政策变化、新旧税制衔接等问题，也需要借助税收筹划的方式来降低税务成本。以下主要围绕着营改增税收改革对房地产企业纳税的影响展开分析与探讨：

一、营改增税收改革对于房地产企业纳税的影响

营改增税收改革之后，对于房地产企业纳税的影响主要体现在土地增值税、营业税、增值税和企业所得税几个方面。

（1）落实营改增税收体制，房地产企业已经缴纳的增值税会受到影响，未改革前所缴纳的营业税税率为5%，是一个相对较低的税率，且在计算增值税时能够抵扣该部分增值税支出。但是营改增之后的税率提高为9%，所缴纳的增值税时价外税，因此无法将其作为抵扣项目，这样的变动使房地产企业土地增值税的增值率大大提高，大大加重了企业的纳税负担。

（2）房地产企业实行营改增改革之后，房地产企业也需要开始缴纳增值税，该税率为9%，结合增值税管理的有关规定，增值税可用进项税额进行抵扣，这样可以使房地产企业在缴纳营业税过程中的工程材料成本显著降低，还能避免重复征税的问题；

（3）在营改增改革后，房地产增值税便属于价外税，因此无法直接从企业所得税中扣除增值税，这大大增加了房地产企业的纳税成本。所以，房地产企业在落实营改增政策之后，对于所得税产生的影响是很大的。

二、营改增后房地产企业简易税收筹划工作

结合营改增试点的相关通知，房地产企业在对2016年4月30日之前的房地产项目进行销售时，仍然依照5%的税率来征收。在实际开展房地产企业的税收筹划工作时也应当在一般计税方法和简易计税方法中进行选择。

比如，在2016年4月开工的某房地产项目中，其预计销售收入为10亿元，项目建设总投资为2.3亿元，土地成本为4亿元，其它抵扣成本为0.7亿元，其销售对象为居民个体。在确定计税方式时，考虑到该项目的土地成本占比为21.97%时，两种方式应缴税额是一致的。当大于该比重时，使用一般计税方式能够降低房地产企业的税收负担。

三、税收筹划的核心策略与实施路径

（一）计税方法选择与项目优化

1、临界点测算模型

建立土地成本占比与税负平衡公式：

临界点=（增值税税率-原营业税税率增值税率）/增值税率×100%

备注：对土地成本占比低于临界值的项目，优先采用简易计税法；反之选择一般计税法。

2、业务结构调整

（1）纵向整合：将建筑安装业务剥离成立子公司，通过内部交易抵扣进项税。（2）横向拓展：增加精装房销售比例，利用装修材料、设备采购的进项税额（如某房企精装房占比提升至60%后，综合税负下降1.2%）。

（二）供应链与票据管理强化

1、供应商资质审核

建立供应商白名单制度，要求提供3%以上税率的增值税专用发票（如建材、设备类）。

案例：某房企通过更换供应商，将材料采购进项税抵扣率从6%提升至13%。

2、票据全生命周期管理

（1）开票环节：明确合同条款中的发票类型、开具时限及违约责任。

（2）认证环节：采用电子发票系统实现自动化抵扣，缩短认证周期。

（3）存档环节：建立税务档案数字化平台，防范稽查风险。

（三）税务风险防控体系

1、政策动态跟踪机制

设立税务合规部门，实时监控财政部、税务总局政策更新（如2023年增值税加计抵减政策调整）。

2、风险预警模型

构建税负率（税金/收入）、抵扣率（进项/销项）等指标监测体系，设置阈值预警。

四、营改增后房地产企业税收筹划的其它措施

（一）企业应严格开展票据管理工作

在实行营改增政策后，房地产企业需要处理好新的税收政策变化和旧税制间的衔接问题，而且还要处理好税务核算转化和具体业务处理等难题，这要求房地产企业的财务工作者积极应对，提升会计处理的准确性，这样才能够将营改增改革导致的税务风险降到最低。房地产企业在实行营改增政策之后，企业的进项税额对于企业税负有着决定性的影响，增值税专用发票在增值税抵扣时有着重要影响，所以房地产企业必须不断提升其票据管理的科学性和有效性。首先，房地产企业必须选择具有正规销售资质的供货方，保证所提供的增值税专用发票的真实性，只有这样才能够保证进项税抵扣的顺利进行。其次，房地产企业与施工单位开展工程决算工作时，也要保证增值税专用发票的真实性，这样才能够提升后续税项抵扣工作的效率。不仅如此，房地产企业的相关工作人员应当具有较强的识别、防范假发票的能力，从源头上减小企业所面临的税务风险。最后，要保证所开具的各个增值税发票的真实性，切忌为了节税而关联企业或者子公司来开具增值税专用发票，这样才能够真正降低房地产企业经营过程中的税务风险。

（二）增加房地产精装房的销售比例

房地产行业实行营改增政策后，为降低企业的纳税成本，通常都会使用提高增值税进项税额的方式来抵扣税款，房地产企业会结合自身的战略来制定税收途径。通常条件下，提高精装房的销售比例是一种有效的税收筹划方法。这一方法可以得到更多的物料和固定资产增值税发票，因此能够抵扣更多金额。现今，一二线城市中精装房的销售量越来越高，而不动产的转让依然需要征收营业税，因此企业要承担较重的纳税负担。房地产企业在实行营改增政策后，精装房销售中的进项都能用于税款抵扣，因此房地产企业会倾向于开发精装房，这样能够在纳税方面得到优势。但中小型房地产企业还是倾向于开发毛坯房，因此纳税负担会变得很重，若不及时进行调整和优化，则房地产企业将面临较大的转型压力。

（三）对业务类型进行优化

为减少营改增的冲击，保证税收筹划工作的效率和效益，必须要不断提升税收筹划工作的科学性和合理性，采取合理的方式提高企业的进项税抵扣金额。积极发展上游的建筑安装业务，不断优化企业业务，将其从单纯的建筑业务中剥离出来，并做好房地产企业业务的战略调整工作。

（四）加强与税务机构的沟通，实现对税务风险的防范

企业在纳税过程之中往往会通过相关避税手段以减轻税务负担，而避税手段一旦操作不当将会触碰法律底线而增加税务风险，为此，在制定房地产税收筹划中要制定完善的避税方案，保障避税方案的合法性与合理性。同时，作为税收筹划人员要加强对国家出台的税收法律法规的关注，实时的把握行业最新动态与准则，实行对企业税收活动的合理规划，从而达到降低税务负担的效果。

税收筹划人员除了要保证税收的合法性，还要保持与税务结构的联系，从而最大化的降低来自于执法机构的法律风险。同时，要建立健全法税务风险体系，实现对税务风险的有效控制，最大程度的降低税务风险。

结语：

营改增政策的实施，对于建筑行业的发展来说是很大的冲击。因此，各个建筑企业必须充分利用相关税收政策，找准税收筹划工作的切入点，科学确定税收筹划的方法和策略，进一步寻找税收筹划工作的空间，这样才能够使房地产企业的竞争实力得到显著的提升，更好

的契合国家的宏观调控政策。

参考文献:

[1]毛明清. 基于营改增后的房地产企业税收筹划探析

[J]. 中国经贸导刊, 2016, 17: 56-57+63.

[2]谭红霞. 房地产开发企业营改增后的纳税筹划问题探析[J]. 管理观察, 2018, 24: 166-168.